

**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 14 MARS 2015**

Le 14 mars 2015, les associés de l'Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est se sont réunis au CLC, 4 avenue du Maréchal JOFFRE au MESNIL SAINT DENIS, pour participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'année 2014.

Faute de participants et de pouvoirs donnés par les propriétaires absents, le quorum n'a été atteint que parce des présents sont allés faire du porte à porte. Sans cette action, pour laquelle nous remercions encore les personnes présentes, nous n'aurions pas pu procéder au vote, et aurions dû organiser une Assemblée Générale extraordinaire.

A titre indicatif, le coût de l'organisation d'une Assemblée Générale est le 2.500€, soit 3% du budget, ou 15 jours d'intervention des entreprises chargées de l'entretien des espaces verts. Compte-tenu de l'entretien qu'il y a à faire, le bureau estime que chacun doit prendre ses responsabilités.

Il est regrettable que nous ayons démarré l'Assemblée Générale avec 40 minutes de retard pour permettre l'atteinte du quorum (54,91% des voix représentées) et la délibération sur les points à l'ordre du jour.

SYNTHÈSE DES VOTES (détail en dernière page)

Résolution	Description succincte	Vote OUI
1 ^{re} Résolution	Rapport moral	96,19 %
2 ^{ème} Résolution	Rapport financier	96,61 %
3 ^{ème} Résolution	Cotisations 2014	96,61 %
4 ^{ème} Résolution	Contrôleurs des comptes M. DOMMART M. CHATELIN	88,56% 88,56 %
5 ^{ème} Résolution	L'assemblée Générale approuve la rédaction d'un cahier des charges "Espaces verts"	92,68%

RAPPORT MORAL DE M. FRANÇOIS SAULET, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION

PRESENTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président présente l'ordre du jour.

PRÉSENTATION DU COMITÉ

M. François SAULET	Président, élu jusqu'au 31 déc 2016
M. Eric TOMBAK	Trésorier, élue jusqu'au 31 déc 2015
M. Romuald TURBOT	Secrétaire, élu jusqu'au 31 déc 2015
Mme Isabelle ALLIAUME	Espaces Verts & Travaux, élue jusqu'au 31 déc 2016.
Mathieu VAISSET	Espaces Verts & Travaux, élu jusqu'au 31 déc 2016

SITE INTERNET DE L'ASL

Le site actuel regroupe la majorité des informations dont chacun peut avoir besoin (types de maisons, PV d'Assemblées Générales, cahier des charges...).

Néanmoins, il a besoin d'être rénové et enrichi. C'est l'un des chantiers prévus par le bureau en 2015.

RÔLE DU COMITÉ SYNDICAL

Le rôle du comité syndical est décrit dans les statuts : 5 membres élus lors des Assemblées Générales pour des mandats de 3 ans.

Le cahier des charges pour sa part rentre dans le détail des règles de vie de notre association : nos droits et devoirs. Pour rappel, chaque habitant des résidences du château est membre de droit de l'ASLRCE.

Intervention types en 2014 :

- Les entrepôts de matériel dans les jardins ne doivent être que temporaires.
- Les parties communes n'ont pas vocation à stocker les déchets verts
- Des haies non entretenues dépassant sur le trottoir.
- Les abris de jardin devant être masqués par la végétation.
- La mise en place de composts, qui, mal utilisés, peuvent générer des odeurs et la venue de rongeurs.
- Le procès de la véranda avance très lentement.
- Problème de reproduction des documents en 2014, mauvaise réception des courriers des appels de fonds, nous avons changé de prestataires
- Problème d'incivilités devant le centre commercial et sur le parking arrière.
- Problème de collecte des appels de fonds. Certains ont été reçus 6 mois après l'Assemblée Générale, après de nombreuses visites à domicile et relances par courrier. Ce point fait dépenser beaucoup d'énergie et de temps personnel aux membres du bureau.
- Le problème récurrent de vitesse excessive et de stationnement sur les trottoirs a été abordé lors d'une réunion en Mairie. La réfection en cours de l'enrobé de l'avenue Habert de Montmort (étalée sur 3 ans) ne permet pas la mise en place immédiate d'une solution définitive. Le bureau rappelle que l'épaisseur de l'enrobé des trottoirs n'est pas compatible avec le stationnement des véhicules. Ceci provoque l'affaissement et la formation de trous, préjudiciables à la circulation des personnes. Il est de la responsabilité de chacun de ne pas l'oublier et de se stationner sur la chaussée, même si cela génère des problèmes pour le croisement de 2 véhicules.
- Le bureau intervient pour des modifications de l'aspect extérieur des maisons : n'hésitez pas à nous soumettre vos projets avant d'entamer des travaux extérieurs.

Le bureau n'intervient pas lors de litiges privés entre résidents.

Lors des ventes nous sommes interrogés par les notaires : nous passons devant les maisons et identifions les points de non-conformité (arbres à l'avant, haies trop hautes...). Ceux-ci sont ensuite communiqués aux notaires.

Un adhérent a fait construire une véranda/loggia à l'avant de sa Barbizon. Le bureau n'est pas d'accord et considère que c'est une entrave sérieuse au cahier des charges. L'affaire suit son cours en justice. Après plusieurs audiences préliminaires. Les plaidoiries ont, quant à elles, été fixées au 19 mai prochain.

Le bureau reste vigilant dans la mise en place progressive de la loi ALUR, qui n'a pas d'effet sur le cahier des charges de la résidence (nous sommes en groupe résidentiel).

NOUVEAUX ARRIVANTS

14 ventes ont été enregistrées en 2014. Le Bureau envoie systématiquement une lettre de bienvenue aux nouveaux arrivants dans laquelle il propose un rendez-vous pour détailler les règles de vie. Peu d'entre eux sollicitent les membres du bureau en retour. Il ne faut pas hésiter !

RESOLUTION 1 – RAPPORT MORAL

Le rapport moral est approuvé à 96,19 % des voix. Résultats complets en dernière page.

RAPPORT FINANCIER DE M. TOMBAK, TRÉSORIER DE L'ASSOCIATION

Les 2 cotisations dues à fin 2013 ont été réglées en 2014 dont l'une tardivement comme la cotisation 2014 de cette même personne qu'il a fallu aller voir à de multiples reprises.

Dans cette même logique, certaines cotisations sont longues à être réglées et nécessitent des relances multiples. Il en résulte de nombreuses remises de chèques qui s'éternisent dans le temps et qui ne peuvent être réalisées que le samedi compte tenu de l'activité professionnelle. A début juin, 17 % des montants ne sont pas réglés par 77 des adhérents.

A fin 12/2014, il reste 30 € de cotisations à récupérer pour un commerce.

Les charges d'entretien des espaces verts ont représentées 90 % des charges de l'association en 2014. Le résultat positif de 13 479 € s'explique par le fait que seul l'entretien courant a été réalisé. Un certain nombre de coupes ou d'élagages ont été reportés au budget 2015.

Les autres charges sont restées stables (principalement impôts fonciers, assurance et frais d'AG) entre 2013 et 2014. L'augmentation des disponibilités en banque s'explique par le résultat dégagé en 2014.

RESOLUTION 2 – RAPPORT FINANCIER POUR L'APPROBATION DES COMPTES 2014

La résolution est approuvée à 96,61 % des voix.

EXAMEN DU BUDGET 2015 ET APPEL DES COTISATIONS CORRESPONDANTES

Le budget 2015 des recettes est globalement stable au niveau des cotisations mais la baisse de la rémunération du livret qui est tombée à 1 % au début du second semestre 2014 est prise en compte.

Un accroissement de 15 000 € de charges hors entretien courant a été prévu pour 2015 que vous détaillera les responsables des espaces verts avec un report de 7 000 € non réalisés en 2014.

Les autres charges restent stables dans les prévisions (principalement impôts fonciers, assurance et frais d'AG) sauf pour les charges d'avocats ou faute d'éléments, nous avons prévu 2 000 € alors que 1 400 € ont été dépensés en 2014.

Le budget présenté est donc déficitaire de 2 464 € qui seront traité par diminution des fonds propres.

Compte tenu des problèmes de règlements liés aux centimes, les cotisations 2015 sont identiques à celles de 2014 mais arrondis à l'euro supérieur.

RESOLUTION 3 – BUDGET 2015 ET COTISATIONS

La résolution est approuvée à 96,19 % des voix.

RAPPORT ESPACES VERTS DE Mme ALLIAUME et M. VAISSET

2014 : année de transition.

La reprise des dossiers et de nombreux incidents gérés difficilement par notre prestataire principal ont entraîné des délais dans la mise en œuvre d'actions prévues au budget.

En outre le bureau a parfois mis trop de temps à répondre aux interpellations des propriétaires. Nous en avons conscience et tentons d'améliorer ce point.

Bilan des prestations :

3 incidents majeurs ont perturbé l'entretien des parties communes cette année :

- ⤴ Panne de tondeuse (mai)
- ⤴ Accident zone N (mai, tondeuse ayant versé dans le bois)
- ⤴ Ornières zone S (décembre, lors du ramassage des feuilles)

En outre des manquements de plus en plus réguliers ont provoqué notre mécontentement et celui de nombreux propriétaires :

- ⤴ Ramassage des feuilles en partie Q non réalisé
- ⤴ Taille des sous-bois des parties M et T/Z

Il est donc envisagé par le bureau de procéder à un nouvel appel d'offre mettant l'accent sur la qualité que nous attendons pour l'entretien de nos parties communes.

En outre, des aménagements ont été réalisés historiquement par des propriétaires mitoyens en accord avec les bureaux successifs au sein des zones communes, la charge de l'entretien de ces haies étant laissée aux propriétaires. Les propriétaires ont parfois changé sans que l'entretien ne soit précisé aux nouveaux acquéreurs. Il est donc proposé d'intégrer l'entretien de ces haies au sein de l'appel d'offre.

Le changement de prestataire pouvant conduire à une augmentation significative du coût du contrat et donc des charges financées par les propriétaires, une résolution est soumise au vote de l'assemblée.

Les modalités de gestion de nos espaces verts sont rappelées :

- ⤴ Ambition de maintien du caractère de cité verte
- ⤴ Valorisation du patrimoine d'arbres au travers des essences nobles (chênes, hêtres...)
- ⤴ Priorité donnée à la sécurité des personnes et des biens
- ⤴ Gestion différenciée, selon les contraintes (zones humides, bords de bois) et les besoins (zones de jeu ou de promenade).

RESOLUTION 4 – POUR LA REVISION DU CAHIER DES CHARGES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ET LA CONSULTATION DE NOUVEAUX PRESTATAIRES

La résolution est approuvée à 92,37 % des voix.

Programme d'entretien prévu en 2015 :

Récupération des retards sur actions prévues en 2014 :

- ⤴ Élagages de peupliers partie V
- ⤴ Plantation de catalpas en remplacement des arbres morts, partie S
- ⤴ Plantation en remplacement des charmes abattus, partie R

En dehors de l'entretien habituel des parties communes, un focus particulier sera mené sur l'entretien des bordures de bois en parties T/Z et en partie N au travers d'élagages et d'abattages sélectifs.

En outre, pour des raisons de sécurité, des arbres seront abattus en partie Q (Arbre malade) et en partie M4 (Pin dangereusement penché sur une habitation).

Divers :

Il est rappelé que les jardins privés doivent être entretenus : pelouses tondues et arbres taillés (à moins de 2 m de hauteur).

Les abris ne sont autorisés dans notre cahier des charges que sous condition : ils doivent notamment être masqués par la végétation

Il en va de même pour les clôtures en arrière et coté des jardins. Pour rappel, la jurisprudence établit clairement en Ile-de-France que les plantations peuvent être réalisées à moins de 50 cm des limites de propriété. Toutefois, elle établit également que les végétaux doivent être taillés à moins de deux mètres de haut quand ils sont plantés à moins de deux mètres de la limite des terrains.

Il est aussi rappelé que les relations entre propriétaires ne sont pas du ressort de l'ASLRCE.

Enfin suite à divers constats, il est demandé aux propriétaires de chien de ramasser les déjections de leurs animaux dans les parties communes.

Réfection de toitures :

Nos maisons sont âgées. On constate de nombreux changements de toitures. Nous vous rappelons le modèle à utiliser (**KORAMIC PANNE brun foncé, engobé, tuiles à onde douce et à emboîtements**). Vous pouvez le retrouver également sur notre site internet. Un résident précise que l'entreprise Michel ne respecte pas ce modèle.

RÉSOLUTION 5 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

M. DOMMART est volontaire pour reconduire son mandat. Il est élu avec 88,56 % des voix.

M. CHATELIN est volontaire pour reconduire son mandat. Il est élu avec 88,56 % des voix.

50 ANS

2016 marquera les 50 ans de la résidence. Nous avons en projet d'organiser un événement collectif particulier. Nous avons reçu la proposition d'une personne pour nous aider dans cette tâche, des volontaires complémentaires seront les bienvenus (recueil de photos, témoignages, exposition...).

QUESTIONS DIVERSES

- Problème de la déchetterie : sous capacité, demandes fortes de gros dépôts. M. SAULET rappelle qu'il faut se rapprocher de la Mairie pour faire une demande pour les gros dépôts.
- Question sur l'abattage des arbres : M. VAISSET informe que la société Treelogie a le contrat pour tous les abattages.
- Michel Jannot : parking derrière les commerces à remettre en état et savoir à qui appartient le parking ? M. SAULET prendra contact avec la représentante des commerces et la Mairie.
- Attroupements sur le parking du centre commercial. Les nuisances ne faiblissent malheureusement pas (regroupement le soir, présence de stupéfiants, etc). Le bureau prendra contact avec les autorités pour étudier une solution.
- Réfections des allées piétonnes demandées (apport de graviers) M. Leopold nous apprend qu'il existe un dépôt de graviers sur la partie M qui n'a pas été exploité. M. VAISSET indique que la réfection de ces allées est à prévoir pour 2016.
- Véhicules de police circulant dans les parties communes : M. SAULET prendra contact avec les autorités pour le signaler.
- Valoriser les parties communes : fermetures par barrières en bois des entrées des espaces communs ? Il est impossible de clore les accès de la résidence, mais la mise en place de panneaux et barrières sera étudiée.
- Partie N : Fauchage de la zone aux sangliers – Passage des VTT. M. VAISSET précise que cette zone va faire l'objet d'un entretien particulier. Il est prévu de dégager un nouveau chemin au sein de la haie afin que les VTT ne débouchent plus face aux maisons. Nous prévoyons dans le cahier des charges révisé des fauchages à intervalles intermédiaires plutôt que des tontes très régulières en raison des dégâts des sangliers. Nous sommes pour l'instant démunis face aux sangliers qui ont récemment fait des dégâts importants dans la zone proche des maisons. Cette dernière sera remise en état.
- Passage de quads creusant des ornières sur la pelouse à côté de la place LEWITT. M. SAULET appelle à témoin les voisins qui sauraient nous remonter les immatriculations pour que nous puissions porter plainte.
- À qui appartiennent les trottoirs de la résidence. M. SAULET rappelle que les trottoirs ainsi que la voirie ont été rétrocédés à la Mairie en 2005. En effet après de longs débats, en 2003, 2004 et 2005, la cession des voies à la Mairie a été finalement entérinée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2005.
- Nicolas Offlak : Appel d'offres espaces verts, comment allons-nous procéder ? M. VAISSET indique que le bureau ne s'est pas fixé de règle définitive, qu'il existe de nombreux prestataires dans les environs du Mesnil et qu'il étudiera toutes les propositions réalistes.

- Volontaires par secteur pour lister les travaux pour l'appel d'offres

Partie M4 : Mme Perret

Partie U : M . BECQ

Partie P : M. ANGLEZIO

Partie P : Mme DECUP

Partie L : Mme CUIR

Partie Z : Mme DUCHAMP

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

RÉSULTAT COMPLET DES RÉOLUTIONS

Assemblée Générale des Résidences du Château Est du 14 mars 2015

3e Résolution : L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du budget 2013 et de l'appel de fonds correspondant décide de les adopter et de fixer ainsi les cotisations : Barbizon Beaulieu : 207,00 € – Arcy : 184,00 € – Chevreuse Dampierre Evry Superette : 151,00 € – Bel Air : 150,00 € – BANQUE : 61,00 € – Commerces : 31,00 €																											
En nombre	ARCY				CHEVREUSE - DAMPIERRE - EVRY - SUPERETTE				BARBIZON BEAULIEU				BEL AIR				COMMERCES				Nombre total d'émargements sur 443 lots						
Emargements	90				80				59				5				2				54,91 % de résidents présents ou représentés						
																				236							
																				Total des Votes							
1re Résolution	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS			
L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport moral du Président présenté le 30 mars 2013, décide de l'approuver																											
																				96,19%	0,42%	3,39%	0,00%				
																				227	1	8	0				
2e Résolution	L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport financier du Trésorier et du rapport des Contrôleurs des comptes, approuve les comptes pour 2012																										
																				96,61%	0,00%	3,39%	0,00%				
																				228	0	8	0				
3e Résolution	Appel de fonds : Barbizon Beaulieu : 206,60 € – Arcy : 183,98 € – chevreuse Dampierre Evry Superette : 150,80 € – Bel Air : 149,29 € – BANQUE : 60,32 € – Commerces : 30,16 €																										
																				96,19%	0,00%	3,81%	0,00%				
																				227	0	9	0				
4e Résolution	L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2013																										
																				OUI	%						
M. CHATELIN	90					62					50					5					2					209	88,56%
M. DOMMART	90					62					50					5					2					209	88,56%
5e Résolution	L'assemblée Générale approuve la rédaction d'un cahier des charges "Espaces verts"																										
																				92,37%	0,85%	6,78%	0,00%				
																				218	2	16	0				
En voix	ARCY : 122 Vx				CHEVREUSE - EVRY - DAMPIERRE - SUPERETTE : 100 Vx				BARBIZON - BEAULIEU : 137 Vx				BEL AIR : 99 Vx				COMMERCES : 20 Vx				Quorum : 27 598						
Emargements	10 980				8 000				8 083				495				40				Total des émargements en voix						
																				54,91%							
																				27 598							
																				Total des Voix							
1re Résolution	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS			
L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport moral du Président présenté le 30 mars 2013, décide de l'approuver																											
																				96,66%	0,44%	2,90%	0,00%				
																				26 676	122	800	0				
2e Résolution	L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport financier du Trésorier et du rapport des Contrôleurs des comptes, approuve les comptes pour 2012																										
																				97,10%	0,00%	2,90%	0,00%				
																				26 798	0	800	0				
3e Résolution	(voir ci-dessus)																										
																				96,66%	0,00%	3,34%	0,00%				
																				26 676	0	922	0				
4e Résolution	L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2013																										
																				OUI	%						
M. CHATELIN	10980					6200					6850					495					40					24 565	89,01%
M. DOMMART	10980					6200					6850					495					40					24 565	89,01%
5e Résolution	vote à la majorité des 75% des présents, modification article 11.8, fenêtre de toit de type vélux sur le devant des maisons																										
																				92,68%	0,94%	6,38%	0,00%				
																				25578	259	1761	0				